

ORIGINALI

C
R
A

RELAZIONE TECNICA

Stima beni immobili



SOMMARIO

Incarico	2
Premessa	2
Lotto Unico	2
Titolarità dell'immobile.....	3
Ubicazione.....	3
Confini.....	3
Consistenza.....	3
Cronistoria Catastale.....	4
Dati Catastali.....	6
Precisazioni.....	6
Patti.....	6
Condizioni.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù.....	7
Caratteristiche Costruttive.....	8
Stato di Occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità Pregiudizievoli.....	11
Normativa Urbanistica.....	12
Regolarità Edilizia.....	13
Vincoli o oneri condominiali.....	13
Stima / Formazione Lotti.....	13
Riserve e particolarità da segnalare	15



24 GEN 2011



Christian Ludovico



Depositato in Cartella
4 FEB. 2011
IL CANCELLIERE

Me



La presentazione: 10/10/1987 - Data: 27/12/2010 - n. PE0262966 - Richiedente LUDOVICO CHRISTIAN TECNICO CTU
schede F - Formato di acq.: A3(297x420) - Fatt. di scala: 1:1
Ima Pianimetria in atti



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Pescara Sezione EE.II.

Relazione di stima

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Perizia del C.T.U. Ingegnere Ludovico Christian, nell'Esecuzione Immobiliare n.ro 337/2009 del R.G.E.

promossa da

Sial Security Service S.r.l. - PIVA: 01826620682, Pescara (PE) - Piazza della Marina, 2/4 - 65126
con l'Avv. **Folchitto Carlo** CF: FLCCRL52L26A390Z, Pescara (PE) - Via Italica, 46 - 65127

contro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Incarico

Con udienza del 03/05/2011, il sottoscritto **Ingegnere Ludovico Christian**, libero professionista, residente con studio a Pescara (PE) - Via di Villa Basile, 2 - 65125 Fax.085 421 06 67 , nominato C.T.U. accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dr. Fortieri Anna presso il Tribunale di Pescara

Premessa

I beni oggetto di pignoramento sono formati dai seguenti immobili:

- **Riferimento 1**

Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Giovanni Chiarini, 84 - 65015

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Lotto Unico

Il lotto é formato dai seguenti beni:

Immobile rif. 1 (Appartamento) ubicato a Montesilvano (PE) Via Giovanni Chiarini, 84 - 65015

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Titolarità dell'immobile

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED]
Moscufo (PE) - Via Raffaele Camiscia, 12 - 65010
Proprietà (1/1)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pertanto l'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

[REDACTED] Proprietà (1/1)

Il regime patrimoniale non è valutabile poichè trattasi di immobile di proprietà di una società.

Ubicazione

Come già anticipato i beni oggetto del pignoramento risultano di seguito descritti:

Immobile rif. 1 (Appartamento) ubicato a Montesilvano (PE) Via Giovanni Chiarini, 84 - 65015

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Appartamento al primo piano, composto da 8,5 vani catastali, della superficie lorda commerciale di circa 130 mq.

Confini

Immobile rif. 1 (Appartamento) ubicato a Montesilvano (PE) Via Giovanni Chiarini, 84 - 65015

Via Giovanni Chiarini, proprietà Marucci Riziero, proprietà Di Saverio Giovanna, salvo altri e/o aventi causa.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Consistenza

Destinazione	Sup. Netta (mq)	Sup. Lorda (mq)	Coeff.	Sup. Convvenz. (mq)	Altezza (metri)
Abitazione Piano: Primo	99,46	124,26	1,00	124,26	2,70
Balcone scoperto	20,77	22,85	0,25	5,71	2,70

Piano: Primo				
TOTALI	120,23	147,11		129,97

Incidenza condominiale: 0 %

Superficie Convenzionale complessiva: 129,97



I beni sono separabili in natura.

Appartamento al primo piano, composto da 8,5 vani catastali, della superficie lorda commerciale di circa 130 mq.



L'immobile ha due scale d'accesso e due ingressi separati, pertanto è facilmente separabile in due appartamenti (che in base alla planimetria catastale avrebbero già un servizio ciascuno).

Nel calcolo superficiale dei balconi scoperti sono state incluse le scale esclusive di accesso all'unità immobiliare ed uno dei balconi, rilevato nello stato di fatto e misurato "in loco", ma non presente sulla planimetria catastale.

Cronistoria Catastale

Immobile rif. 1 (Appartamento) ubicato a **Montesilvano (PE)** Via Giovanni Chiarini, 84 - 65015



Catasto Fabbricati									
Dal 01/01/1992 al 21/05/2000 - Proprietà : [REDACTED]									
Indirizzo catastale : Via Giovanni Chiarini									
Dati Identificativi			Dati di Classamento						
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Piano
6	67, 722	3, 4	1	A2	3		8,5 vani	€ 724,33	1

Catasto Fabbricati									
Dal 22/05/2000 al 03/12/2003 [REDACTED]									
Indirizzo catastale : Via Giovanni Chiarini, 84									
Dati Identificativi			Dati di Classamento						
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Piano
6	67, 722	3, 4	1	A2	3	8,5 vani		€ 724,33	1

Catasto Fabbricati									
Dal 04/12/2003 al 03/04/2004 - Proprietà [REDACTED] 09/03/1949 (1/2 proprietà), [REDACTED]									
Indirizzo catastale : Via Giovanni Chiarini, 84									
Dati Identificativi			Dati di Classamento						
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Piano
6	67, 722	3, 4	1	A2	3	8,5 vani		€ 724,33	1

Catasto Fabbricati									
Dal 10/04/2004 al 03/10/2004 - Proprietà [REDACTED]									
Indirizzo catastale : Via Giovanni Chiarini, 84									
Dati Identificativi			Dati di Classamento						
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Piano
6	67, 722	3, 4	1	A2	3		8,5 vani	€ 724,33	1

Catasto Fabbricati									
Dal 04/10/2004 al 04/04/2006 - Proprietà [REDACTED] 09/03/1949 (1/2 proprietà), [REDACTED]									
Indirizzo catastale : Via Giovanni Chiarini, 84									
Dati Identificativi			Dati di Classamento						
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Piano
6	67	3, 9	1	A2	3	8,5 vani		€ 724,33	1

Catasto Fabbricati									
Dal 05/04/2006 al 27/12/2010 - Proprietà [REDACTED]									
Indirizzo catastale : Via Giovanni Chiarini, 84									
Dati Identificativi			Dati di Classamento						
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Piano
6	67	3, 9	1	A2	3	8,5 vani		€ 724,33	1

I titoli catastali non corrispondono integralmente a quelli reali. Dalla visura storica per immobili, infatti, non si rileva che dal 27/10/1994 al 21/05/2000 la proprietà dell'immobile è di [REDACTED]. Inoltre, vi sono altre due incongruenze; la prima è che dal 10/04/2004 al 16/05/2004 la proprietà reale è di [REDACTED].

Dati Catastali

Catasto Fabbricati									
Indirizzo catastale : Via Giovanni Chiarini, 84									
Dati Identificativi			Dati di Classamento						
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Piano
6	67	3-9		A2	3	8,5 vani		€ 724,33	Primo

Corrispondenza catastale

Esiste difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, a causa dell'esistenza di un balcone non riportata sulla pianta catastale.

Precisazioni

Immobile **rif. 1 (Appartamento)** ubicato a **Montesilvano (PE)** Via Giovanni Chiarini, 84 - 65015

Al sopralluogo non è intervenuto né il legale rappresentante della società esecutata [redacted] né altra persona appositamente delegata. Pertanto non è stato possibile visionare l'immobile al suo interno.

Nell'atto di compravendita a rogito Notaio Patrizia Amicarelli del 05/04/2006, ai sensi dell'art.10 c.8 bis DPR 633/72 e art.3 c.14-15-16 DI 669/96 e successive, dichiara la società acquirente [redacted] acquisto avviene a favore di impresa avente per oggetto esclusivo o principale la rivendita di fabbricati a destinazione abitativa e che si obbliga a trasferire la porzione acquistata entro 3 anni.

[REDACTED]

Immobile rif. 1 (Appartamento) ubicato a **Montesilvano** (PE) Via Giovanni Chiarini, 84 - 65015

n.n.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Condizioni

Immobile rif. 1 (Appartamento) ubicato a **Montesilvano** (PE) Via Giovanni Chiarini, 84 - 65015

Lo stato esteriore dell'appartamento è in condizioni normali, considerato che è un immobile ultraquarantennale; è necessaria una manutenzione ordinaria (ritinteggiature, alcuni intonaci da risistemare, alcuni infissi da manutere e una scala d'accesso da risistemare). Non è possibile esprimere un giudizio, invece, sullo stato interno dell'immobile poichè, come segnalato al paragrafo "Precisioni", non è stato possibile accedervi.

Dal sopralluogo effettuato, appare inoltre evidente che l'immobile non sia stato oggetto di lavori di ristrutturazione nell'arco degli ultimi 5 anni o, almeno, da quando è di proprietà della ditta esecutata [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Parti Comuni

Immobile rif. 1 (Appartamento) ubicato a **Montesilvano** (PE) Via Giovanni Chiarini, 84 - 65015

n.n.

Servitù

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Immobile rif. 1 (Appartamento) ubicato a **Montesilvano** (PE) Via Giovanni Chiarini, 84 - 65015

n.n.
ASTE
GIUDIZIARIE.it

Caratteristiche Costruttive

Immobile rif. 1 (Appartamento) ubicato a **Montesilvano** (PE) Via Giovanni Chiarini, 84 - 65015

Str. verticali: muratura in mattoni pieni, buone condizioni.
Solai: latero-cemento, condizioni normali;
Copertura: a tetto, condizioni normali;
Manto di copertura: tegole marsigliesi, condizioni normali.
Pareti esterne ed interne: intonaco senza tinteggiatura, discrete condizioni.
Pavimentazione interna: non rilevata*.
Infissi esterni: parte con persiane in legno da mantenere, parte con avvolgibili in PVC in buone condizioni; finestre in legno da mantenere; portoncini d'accesso in legno uno e in alluminio l'altro, entrambi in normali condizioni.
Infissi interni: non rilevati*.
Volte: non presenti.
Scale: (esterne) in muratura, una in buone condizioni, la seconda da risistemare.
Impianto elettrico: non rilevato*, si presume sottotraccia 220V.
Impianto idrico: non rilevato*, si presumono tubi Mannesmann.
Impianti termico: caldaia a gas inerna (tubo visibile dall'esterno).
Altri impianti: antenna TV.
Terreno esclusivo: no.
Posto auto: no.
Soffitta, cantona o simili: no.
Dotazioni condominiali: nessuna.
Altro: n.n.

(*) Come segnalato al paragrafo "Precisazioni", non è stato possibile accedere all'interno dell'immobile.

Stato di Occupazione

Immobile rif. 1 (Appartamento) ubicato a **Montesilvano** (PE) Via Giovanni Chiarini, 84 - 65015

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

A detta di uno dei vicini confinanti casualmente interpellato, tuttavia, l'immobile risulterebbe libero.

Provenienze Ventennali

Immobile rif. 1 (Appartamento) ubicato a Montesilvano (PE) Via Giovanni Chiarini, 84 - 65015

Dal 01/01/1991 al 26/10/1994

titolo antecedente al ventennio			
Rogante	Data	Repertorio n°	Raccolta n°
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. generale	Reg. particolare
Registrazione			
Presso	Data	N° Registrazione	N° Volume

Dal 27/10/1994 al 21/05/2000

Titolari:

proprietaria per 1/2.

Dichiarazione di successione			
Rogante	Data	Repertorio n°	Raccolta n°
	21/05/2000		
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. generale	Reg. particolare
Pescara	08/04/1997	3694	2710
Registrazione			
Presso	Data	N° Registrazione	N° Volume
Pescara	27/04/1995	14	482

Dal 22/05/2000 al 22/05/2000

Atto di adesione e acquiescenza a testamento			
Rogante	Data	Repertorio n°	Raccolta n°
Notaio Patrizia Amicarelli di Montesilvano (PE)	22/05/2000	44348	3518
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. generale	Reg. particolare
Pescara	21/06/2000	7705	5085
Registrazione			
Presso	Data	N° Registrazione	N° Volume
Pescara	08/06/2000	2403	1

Dal 22/05/2000 al 03/12/2003

Atto di donazione			
Rogante	Data	Repertorio n°	Raccolta n°
Notaio Patrizia Amicarelli di Montesilvano (PE)	03/12/2003	44348	3518
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. generale	Reg. particolare
Pescara	21/06/2000	7707	5087
Registrazione			
Presso	Data	N° Registrazione	N° Volume
Pescara	08/06/2000	2403	1

Dal 04/12/2003 al 16/05/2004

Atto di retrocessione			
Rogante	Data	Repertorio n°	Raccolta n°
Notaio Flaminia Cantamaglia	04/12/2003	5107	
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. generale	Reg. particolare
Pescara	11/12/2003	18375	12345
Registrazione			
Presso	Data	N° Registrazione	N° Volume

Dal 17/05/2004 al 04/04/2006



Dichiarazione di successione			
Rogante	Data	Repertorio n°	Raccolta n°
	17/05/2004		
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. generale	Reg. particolare
Pescara	25/11/2005	19685	11777
Registrazione			
Presso	Data	N° Registrazione	N° Volume
		66	26

ASTE GIUDIZIARIE.it
 Dal 05/04/2006



Compravendita			
Rogante	Data	Repertorio n°	Raccolta n°
Notaio Patrizia Amicarelli di Montesilvano (PE)		73534	6088
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. generale	Reg. particolare
Pescara	05/05/2006	9432	5903
Registrazione			
Presso	Data	N° Registrazione	N° Volume

ASTE GIUDIZIARIE.it

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento **SUSSISTE CONTINUITA' NELLE TRASCRIPTIONI PER IL VENTENNIO PRECEDENTE ALLA DATA DI TRASCRIPTIONE DEL PIGNORAMENTO**

Situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento variata

Situazione della proprietà attualmente variata

ASTE GIUDIZIARIE.it

Formalità Pregiudizievoli
ASTE GIUDIZIARIE.it

Immobile rif. 1 (Appartamento) ubicato a **Montesilvano (PE)** Via Giovanni Chiarini, 84 - 65015

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pescara (aggiornate al 05/03/2010), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli.

Iscrizioni

1. **Ipoteca Giudiziale** iscritta a Pescara il 14/10/2009 ai numeri 16863/4286 per € 35.000,00 derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **Sial Security Service S.r.l.**; contro [REDACTED]
Quota: 1/1 piena proprietà
2. **Ipoteca Legale** iscritta a Pescara il 12/11/2009 ai numeri 18870/4909 per € 7.509,78 derivante da Atto Pubblico Amministrativo a favore di **SO.G.E.T. S.p.A.**; contro [REDACTED]
Quota: 1/1 piena proprietà

Trascrizioni

1. **Atto di Pigoramento** trascritta a Pescara il 10/12/2009 ai numeri 20828/11816 a favore di **Sial Security Service S.r.l.**; contro [REDACTED]
Quota: 1/1 piena proprietà

Gli oneri di cancellazione a carico della procedura possono essere valutati pari a circa 663 Euro.

Normativa Urbanistica

Immobile rif. 1 (Appartamento) ubicato a **Montesilvano (PE)** Via Giovanni

Chiarini, 84 - 65015

Trattasi di immobile urbano. Sul terreno non vi sono vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Regolarità Edilizia

Immobile rif. 1 (Appartamento) ubicato a Montesilvano (PE) Via Giovanni Chiarini, 84 - 65015

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Nell'atto di compravendita a rogito Notaio Patrizia Amicarelli del 05/04/2006, si dichiara che la costruzione dell'immobile di cui la porzione venduta fa parte è stata iniziata in data antecedente al 01.09.1967 e che successivamente sono state rilasciate dal Comune di Montesilvano (PE) concessioni in sanatoria del 22.10.1999 n.4282 e n.4283.

- Anno di costruzione anteriore al 01/09/1967
- Non presenti vincoli artistici, storici, alberghieri
- Nessun Diritto demaniale o uso civico
- Non esiste il certificato energetico dell'immobile
- Non esiste la Dichiarazione di conformità per l'impianto elettrico
- Non esiste la Dichiarazione di conformità per l'impianto termico
- Non esiste la Dichiarazione di conformità per l'impianto idrico

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Note alla regolarità edilizia:

Vi è difformità tra stato di fatto e planimetria catastale, a causa di un balcone effettivamente esistente non riportato su quest'ultima.

Vincoli o oneri condominiali

Non sono presenti vincoli o oneri condominiali

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Stima / Formazione Lotti

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Per il bene oggetto di pignoramento la vendita non risulta soggetta ad IVA. La società esecutata, infatti, pur avendo come oggetto esclusivo o principale la rivendita di fabbricato a uso abitativo (società costruttrice o di ristrutturazione), non ha provveduto a realizzare lavori negli ultimi 5 anni (legge 220/10, modifica art.10, comma 1, n. 8-bis del Dpr 633/1972).

Essendo l'immobile oggetto di pignoramento rappresentato da un'unica unità abitativa, si è ritenuto opportuno procedere alla costituzione di un Lotto Unico.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla costituzione di:

Lotto Unico formato da:

- **Appartamento** (Rif. 1) di seguito descritta: Appartamento al primo piano, composto da 8,5 vani catastali, della superficie lorda commerciale di circa 130 mq.

L'immobile ha due scale d'accesso e due ingressi separati, pertanto è facilmente separabile in due appartamenti (che in base alla planimetria catastale avrebbero già un servizio ciascuno).

Nel calcolo superficiale dei balconi scoperti sono state incluse le scale esclusive di accesso all'unità immobiliare ed uno dei balconi, rilevato nello stato di fatto e misurato "in loco", ma non presente sulla planimetria catastale.

ubicato in Montesilvano (PE) - Via Giovanni Chiarini, 84 - 65015 segnato al Catasto Fabbricati - Foglio 6 - Particella 67 - Subalterno 3-9 - Categoria A2 - Classe 3 - Consistenza 8,5 vani - Rendita 724,33 - Piano Primo; .

L'immobile viene posto in vendita .

Valore di stima del bene di € 116.973,00.

Quadro riepilogativo

Identificativo corpo	Sup. Convvenz. (mq)	Valore unit. (€ /mq)	Valore complessivo (€)	Quota in vendita (%)	Valore lotto (€)
Rif. 1 - Appartamento Via Giovanni Chiarini, 84 65015 Montesilvano (PE)	129,97	€ 900,00	€ 116.973,00	100	€ 116.973,00
TOTALE LOTTO:	129,97		€ 116.973,00		€ 116.973,00

Valore stimato complessivo di € 117.000.

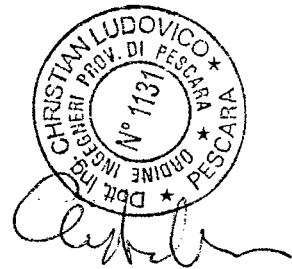
Riserve e particolarità da segnalare



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pescara, li 22/01/2011

Il C.T.U.
Ingegnere Ludovico Christian



Tribunale Civile e Penale di Pescara – Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare: **N° 337/2009**

Nei confronti di: [REDACTED]

Promossa da: **Sial Security Service S.r.l.**

Con l'intervento di: [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Anna FORTIERI**

Custode Giudiziario:

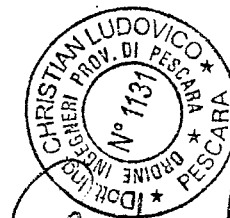
Perito (C.T.U.): **Ing. Christian LUDOVICO**

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

RIEPILOGO PER BANDO D'ASTA E PER PUBBLICITA' COMMERCIALE

24 GEN 2011



Christian Ludovico

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

Riepilogo per bando d'asta

LOTTO UNICO

Piena Proprietà di appartamento al primo piano sito in Montesilvano (PE), Via Giovanni Chiarini N°84.

Identificazione catastale: N.C.E.U. Comune di Montesilvano (PE) – Foglio 6 - Part. 67 - Sub. 3, 4 - Zona Cens.: 1 - Cat.: A/2 - Classe: 3 - Consistenza: 8,5 vani. - Rendita: € 724,33.

Confinanti Via Giovanni Chiarini, proprietà
salvo altri e/o aventi causa.

Vendita NON soggetta ad I.V.A.

PREZZO BASE D'ASTA: € 117.000

ASTE
GIUDIZIARIE.it

24 GEN 2011



Christian Ludovico

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Riepilogo commerciale per la pubblicità

SCHEMA RIASSUNTIVO PER PUBBLICITÀ ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 337/2009 R.G.

Custode Giudiziario		Recapito	
LOTTO N°	UNICO	Prezzo base d'asta	€ 117.000

Comune di:	Prov.	Indirizzo	Zona
MONTESILVANO	PE	VIA G. CHIARINI N°84	CIMITERO

Diritto reale:	PIENA PROPRIETÀ'	Quota	1/1
Tipologia di immobile:	APPARTAMENTO	Superficie comm.	MQ. 130
Pertinenze:	-	Superficie comm.	-
Stato conservativo:	NORMALE		
Descrizione sintetica:	APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO DI 8,5 VANI CATASTALI, CON DOPPIO INGRESSO ESTERNO, SEPARABILE.		
Vendita soggetta IVA:	NO		



LOTTO UNICO

In Montesilvano (PE) zona cimitero, **piena proprietà di appartamento** al primo piano, della superficie commerciale complessiva di circa mq. 130 totali.

Vendita NON soggetta ad I.V.A.

PREZZO BASE D'ASTA: € 117.000

ASTE
GIUDIZIARIE.it

24 GEN 2011





TRIBUNALE DI PESCARA
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
VERBALE DI GIURAMENTO DELL'ESPERTO

L'anno 2010 il giorno 7 del mese di DICEMBRE

Avanti al Giudice dell'Esecuzione,
nella Espropriazione Immobiliare N° 337/2009

Promossa da:

SIAL SECURITY SERVICE SRL

contro:

è comparso il già nominato esperto ING. CHRISTIAN LUDOVICO il quale
dichiara di accettare l'incarico e presta giuramento di rito ripetendo la formula e le
parole "Lo Giuro".

Sono e mi chiamo CHRISTIAN LUDOVICO
STUDIO LUDOVICO, VIA DI VILLA BASILE 2 - 65125
PESCARA - 085/4210667 - 335/7329985
Christian Ludovico

Il C.T.U. chiede di essere autorizzato al ritiro della documentazione ipo-catastale
contenuta nel fascicolo e all'uso del mezzo proprio, con esonero dell'Amministrazione
da qualsiasi responsabilità al riguardo.

Il G.E. pone all'esperto il seguente quesito:

Provveda l'esperto alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:

- l'identificazione del bene (link "Dati generali e ubicazione"), comprensiva di almeno tre confini (link "Confini"), dei dati catastali (link "Dati catastali"), comprensivi dei dati relativi all'accatastamento, e delle parti comuni quali giardino, vano scala, ascensore, area esterna, androne ecc... (link "Parti comuni");
- una sommaria descrizione del bene (link "Dati generali e ubicazione");
- lo stato di possesso del bene (link "Stato di occupazione dell'immobile"), con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento. In tal caso, acquisisca la relativa documentazione presso l'Agenzia delle Entrate;

- l'esistenza di formalità (link "Formalità pregiudizievoli"), vincoli (link "Servitù") o oneri (link "Vincoli o oneri condominiali"), anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso (link "Normativa urbanistica") o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico (link "Regolarità edilizia");
- la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene tra lo stato dei luoghi e l'ultimo progetto autorizzato (link "Regolarità edilizia"), le verifiche della corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente (link "Dati catastali"), l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, il riferimento all'attestato di certificazione energetica, limitandosi ad indicare se l'immobile ne sia munito o meno (link "Regolarità edilizia"), nonché l'esistenza della dichiarazione di conformità degli impianti ai sensi della L. 46/90 e s.m.

Pertanto l'esperto:

- nel caso in cui siano state riscontrate violazioni edilizie e urbanistiche, indichi se ne sia possibile la sanatoria quantificando i costi tecnici ed amministrativi da detrarre dal valore stimato del bene;
- identifichi e descriva analiticamente l'immobile pignorato (link "Consistenza immobile", link "Dati generali e ubicazione" e link "Caratteristiche costruttive prevalenti") provvedendo eventualmente all'accatastamento, previa richiesta di autorizzazione del Giudice, e previo sopralluogo preceduto da comunicazione scritta al debitore a mezzo A.R., contenente l'indicazione della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali;
- ricostruisca attraverso la documentazione ipocatastale prodotta le vicende giuridiche dell'immobile staggito (costruzione ed eventualmente terreno sul quale sorge) per la durata del ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, identificando quindi, tutti i proprietari dell'immobile per il detto periodo e precisando se sussista continuità delle trascrizioni (link "Provenienza ventennale");
- ricostruisca attraverso la documentazione ipocatastale prodotta la cronistoria catastale ventennale dell'immobile pignorato ed eventualmente il terreno su cui insiste (link "Cronistoria catastale");
- indichi il regime patrimoniale dei coniugi (link "Titolarità immobile");
- indichi tutte le iscrizioni, i pignoramenti, le trascrizioni pregiudizievoli, le trascrizioni di domande giudiziali, sequestri e altri pesi o limitazioni d'uso presenti nella documentazione ipocatastale, con particolare riferimento ad atti di

asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, servitù, diritti di uso o abitazione (link "Formalità pregiudizievoli");

- Acquisire le visure catastali ed ipotecarie aggiornate, indicando eventuali successive iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli;
- proceda alla stima dell'immobile da espropriare indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti di informazione, nonché gli eventuali adeguamenti e correzioni relativi ai parametri tecnico-economici che caratterizzano l'immobile, a vincoli ed oneri non eliminabili dalla procedura, agli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, all'assenza di garanzia per vizi occulti e per eventuali oneri condominiali insoluti (link "Stima"); nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita (link "Precisazioni");
- precisi in tal caso se la quota dell'esecutato risulti separabile in natura, predisponendo in caso affermativo un'ipotesi di separazione (link "Consistenza immobile");
- alleggi per ogni lotto almeno due fotografie esterne e due interne del bene, nonché la planimetria;
- dica se lo stesso immobile debba essere posto in vendita in uno o più lotti (link "Criterio di formazione lotti");
- accerti se la vendita dell'immobile sia soggetta ad I.V.A., verificando se il debitore (persona fisica o giuridica) sia ancora soggetto I.V.A., acquisendo presso la C.C.I.A.A. la visura aggiornata determinare se il bene è strumentale all'attività d'impresa e visionando l'atto di compravendita precisando, tramite visura camerale aggiornata, in quale forma - individuale o collettiva - la stessa è esercitata (link "Criterio di formazione lotti" ultimo passaggio al termine dell'inserimento di tutti i lotti);
- accerti, inoltre, nell'eventualità che i beni pignorati siano terreni, la loro destinazione urbanistica con il relativo certificato, se non esistente in atti o già scaduto di validità (link "Normativa urbanistica"), lo acquisisca nel caso non fosse presente agli atti o fosse scaduto (non necessario per le espropriazioni di fabbricati; necessario nelle espropriazioni relativa a terreni, salvo che gli stessi costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati);
- acquisisca l'estratto delle mappe censuarie relative all'immobile (del terreno o dell'area su cui insiste il fabbricato), nonché le relative planimetrie catastali;

- stampi il tutto in numero di due copie cartacee oltre l'originale (link "Crea modello relazione di stima raggruppato per lotti/argomenti") e depositi due copie in formato elettronico corredate dai relativi elaborati, provvedendo a redigere un compiuto riepilogo per il bando d'asta ed un riepilogo sintetico per la pubblicità commerciale.
- Nella redazione della perizia l'esperto seguirà lo schema presente nel sito www.procedure.it.

Subito dopo il conferimento dell'incarico l'esperto verificherà senza indugio:

- che il creditore che richiede la vendita, ovvero un creditore intervenuto, munito di titolo esecutivo, abbia provveduto ex art. 567 c.p.c., nel termine ivi previsto, a depositare l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato;
- che, in mancanza di detta documentazione, sia depositato un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (a norma dell'art. 567 c.p.c., come modificato dalla riforma del 2005, il c.d.u. e l'estratto delle mappe censuarie non sono necessari).
- Qualora tale documentazione sia mancante l'esperto sospenderà immediatamente le operazioni relazionando anche oralmente al giudice dell'esecuzione, altrimenti porterà a termine l'incarico.

A tal fine verificherà preventivamente:

- che il creditore pignorante abbia notificato ai creditori i quali sui beni pignorati hanno un diritto di prelazione risultante da pubblici registri, un avviso contenente l'indicazione del creditore pignorante, del credito per il quale si procede, del titolo e delle cose pignorate ai sensi dell'art.498 c.p.c.;
- che il creditore pignorante abbia notificato avviso ai comproprietari dei beni pignorati ai sensi dell'art.599 c.p.c.
- Qualora dalla verifica risulti che manca l'avviso ai creditori iscritti e ai comproprietari, l'esperto avviserà per iscritto (anche a mezzo fax) il creditore procedente invitandolo a provvedere all'incombente raccomandando di indicare nell'avviso ex. artt. 498 o 599 c.p.c. la data di udienza fissata con il provvedimento di nomina.

Autorizza l'esperto ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati in possesso presso il Comune, dell'Agenzia del Territorio, presso l'Amministratore pro-tempore del condominio, dell'Agenzia delle Entrate, ed a estrarne copia, anche in deroga

la legge 31/12/96 n. 675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali".

La richiesta del C.T.U. autorizza lo stesso all'uso del mezzo proprio con esonero da responsabilità per l'amministrazione e al ritiro della documentazione ipocatastale contenuta nel fascicolo, da restituire unitamente alla relazione peritale.

L'esperto dovrà depositare la relazione ultimata almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. e, nello stesso termine, inviarne una copia ai creditori e al debitore anche se non costituito, nelle forme di cui all'art. 173-bis D.A. c.p.c., al pari di eventuali successive integrazioni:

1) qualora entro 15 giorni prima dell'udienza abbia ricevuto dalle parti note alla relazione, l'eventuale relazione di perizia, e si avverrà all'udienza per rendere chiarimenti senza necessità di convocazione da parte del C.T.U. E..

3) Le predette direttive valgono anche per le eventuali successive relazioni integrative.

IL GIUDICE/DELL'ESECUZIONE
Dott.ssa Anna FORTIERI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VERBALE DI SOPRALLUOGO

1/4

Oggi 07/01/2011 alle ore 9:30 in Montesilvano (PE)
in via G. Chiarini n° 84, in ottemperanza a
quanto stabilito nella lettera di comunicazione
inviata agli esecutari a mezzo raccomandata A/R
n° 13647220868-7 in data 28/12/2010 si dà
inizio alle operazioni peritali.

Al sopralluogo, tuttavia, non è intervenuto
né il legale rappresentante della società
[REDACTED] esecutari, né altra persona
appositamente delegata. Si è provveduto
a suonare, quindi, ai due campanelli delle
due porte esterne d'accesso, senza avere nessuna
risposta.

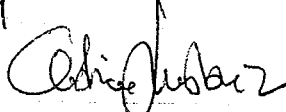
Pertanto si è provveduto ad analizzare il
bene con la scorta delle planimetrie catastali
in mio possesso. Non potendo visionare
gli interni dell'immobile oggetto di
pignoramento, si è proceduto effettuando
una serie di fotografie degli esterni e
facendo una ricognizione utile per una corretta
valutazione.

La ricognizione ha consentito di identificare
alcune incongruenze tra stato di fatto e
planimetrie catastali. In particolare vi è

un balcone (Cato Sud) di circa 110x313 cm che non è invece riportato sulla pianta catastale. Inoltre, effettuando delle misurazioni sulle quattro finestre attigue Cato Nord, sembrerebbe esseri in diverso posizionamento e, per talune finestre, dimensionamento rispetto alla pianta catastale.

Per comprendere le ragioni di tali incongruenze, non avendo il supporto dei proprietari, decido di recarmi all'Ufficio Urbanistico del Comune di Montebelluno per accertamenti. Giunto attorno alle ore 11:00 nell'Ufficio Urbanistico chiedo che mi venga data in visione le concessioni in sanatoria n° 4282 e 4283 rilasciate dal Comune di Montebelluno (PE) il 22.10.1999, concessioni evidenziate nell'atto di compravendita. Poiché sono necessari alcuni giorni per reperire tale documentazione dagli archivi esteri, non avendo altro da ricevere alle ore 11:20 circa, il presente verbale viene momentaneamente chiuso per essere riaperto a breve.

MONTEBELLUNO (PE), li 07/01/2011

M. F. S. E.


Oggi 10/01/2011 alle ore 11:00 presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Montebelluno (TS), secondo quanto stabilito nel verbale del 07/01/2011, riprendono le operazioni peritali. Purtroppo, nonostante fosse stato lo stesso Ufficio Urbanistico a firmare l'appuntamento per la visione del fascicolo, mi viene comunicato da parte di uno degli impiegati che il fascicolo interessato (n° 4096) non è stato ritrovato. Pertanto, resto d'accordo con gli impiegati comunali che nel caso il fascicolo venisse trovato nei prossimi 7-10 giorni, sarò opportunamente avvertito. Altrimenti sarò costretto a chiudere le operazioni peritali senza queste informazioni.

MONTEBELLUNO (TS), 11/01/2011

Cristian Fedrighi

Oggi 22/01/2011, in ottemperanza a quanto specificato nel precedente verbale, non avendo ricevuto informazione da parte dell'Ufficio Urbanistico del Comune di Montebelluno (TS) del ritrovamento del fascicolo, mi vedo costretto a chiudere le operazioni peritali.

La mancata presenza al sopralluogo di
 rappresentanti della detta esecutiva, e il
 mancato ritrovamento del fascicolo relativo
 alle concessioni edilizie in oggetto,
 rendono di fatto aperto il punto della
 discrepanza tra planimetria catastale e
 stato di fatto circa un balcone esterno,
 nonché la impossibilità di effettuare
 verifiche autonome. Il verbale viene dunque
 chiuso in modo definitivo.

~~Pescara~~, li 22/01/2011

IN FIDES

Cesidio Joch

N=95100

2

Ufficio Provinciale di PESCARA - Direttore: DR. ING. TOMMASO BORRI



Per Visura



DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

100

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

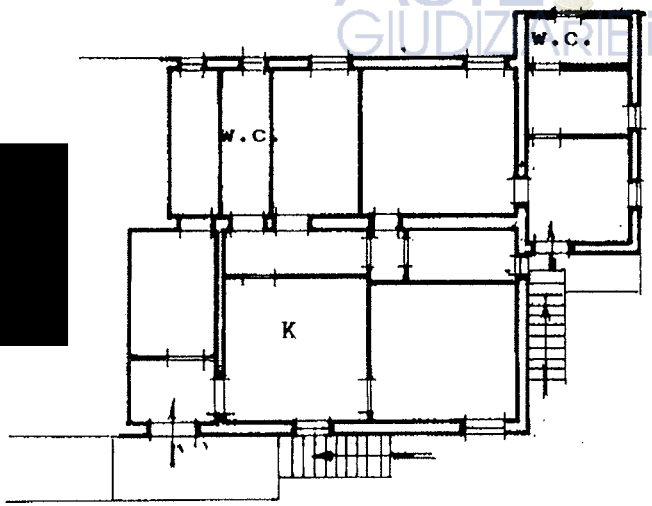
ria dell'immobile situato nel Comune di Montesilvano Via Chiarini

alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Pescara

ASTE
GIUDIZIARIE.it



PIANO PRIMO H = 2,70



via Chiarini

ASTE
GIUDIZIARIE.it

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 662)

...ria dell'immobile situato nel Comune di Montesilvano Via Chiarini



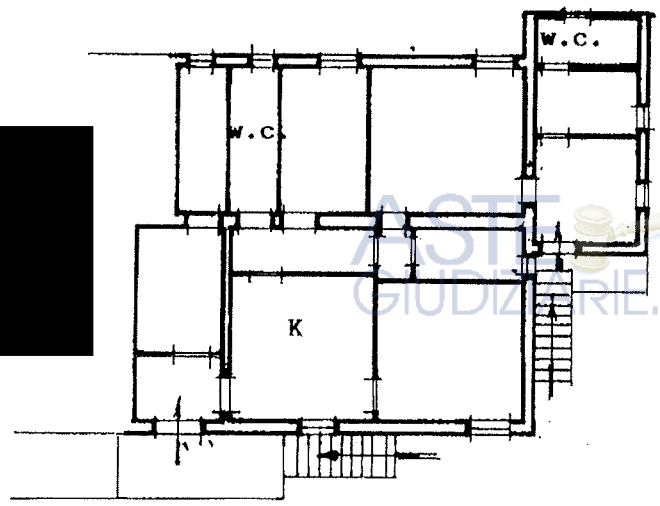
... alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Pescara

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it



PIANO PRIMO H = 2,70

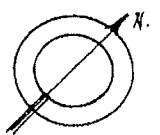


via Chiarini

ASTE GIUDIZIARIE.it

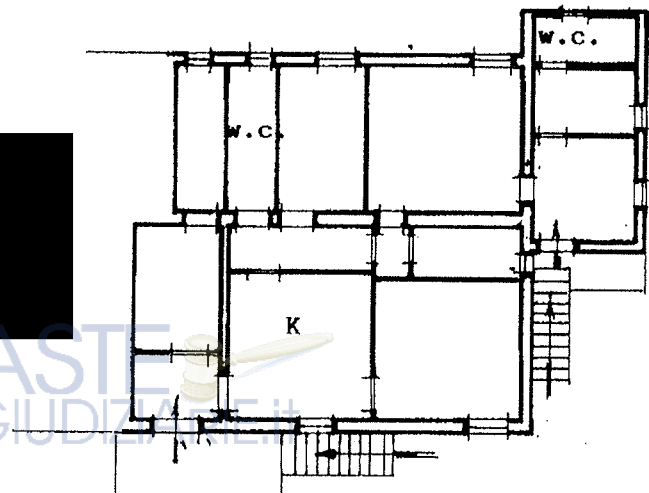
ASTE GIUDIZIARIE.it

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

PIANO PRIMO H = 2,70

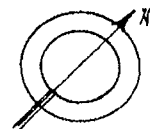


ASTE GIUDIZIARIE.it

via Chiarini

ASTE GIUDIZIARIE.it

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1. 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

10 OTT. 1987

105 / 5 #

Fg. 6/B part. 722 sub. 4
67 sub. 3

Compilata dal geometra
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Vittorio Agostinone

Iscritto all'Albo dei geometri

della Pescara

DATA 28 APR. 1987

Firma



28 APR. 1987

Vittorio Agostinone

ASTE GIUDIZIARIE.it